

# Research on the Dynamic Control Strategy of Housing Construction Project Cost

Minggang Chen

Dujiangyan Jinjiang Greenway Construction Co., Ltd., Chengdu, Sichuan, 610000, China

## Abstract

Under the speed of social and economic development and people's life concept are more and more advanced, people's requirements for living environment are more and more demanding. Housing construction industry has ushered in unprecedented development opportunities and challenges. The management and control of the project cost have a great impact on the housing construction enterprises. Moreover, the construction of housing construction engineering has a certain complexity and variability. Only by strengthening the management of project cost can we guarantee the economic and social benefits of housing construction projects. Dynamic management is a very advanced and very efficient management means at this stage. This paper focuses on the dynamic management and control strategy of housing construction project cost, for its reference.

## Keywords

housing construction engineering; project cost; dynamic control

# 房屋建筑工程造价的动态管控策略研究

陈明刚

都江堰锦江绿道建设有限责任公司, 中国 · 四川 成都 610000

## 摘要

在社会经济发展速度越来越快, 人们生活理念越来越先进的时代背景下, 人们对于居住环境的要求也越来越苛刻。房屋建筑行业迎来了前所未有的发展机遇与挑战。工程造价的管理与控制, 对于房屋建筑施工企业的影响非常大。而且, 房屋建筑工程的施工具有一定的复杂性和多变性。只有加强工程造价管理, 才能够保障房屋建筑工程项目的经济效益与社会效益。动态管理, 是现阶段非常先进、非常高效的一种管理手段。论文重点围绕房屋建筑工程造价的动态管控策略展开了研究, 以供参考。

## 关键词

房屋建筑工程; 工程造价; 动态管控

## 1 引言

在房屋建筑行业发展速度不断加快, 施工企业面临市场竞争越来越激烈的形势下, 只有对房屋建筑工程项目经济效益与成本消耗情况进行全方位思考, 并采取针对性的造价管控措施, 才能保证房屋建筑工程项目的顺利施工, 为房屋建筑工程的顺利实施提供保证。对房屋建筑工程造价进行动态化管理的目的在于, 通过工程造价的实时监控和管理, 加强项目实施过程中成本偏差的控制; 同时, 有效地提高资金的利用率, 促进企业的进一步发展。但是, 如何将动态管控措施科学合理地应用到房屋建筑工程的整个施工过程中, 却是一个值得深入思考的问题。

## 2 房屋建筑工程造价动态管控的相关概述

### 2.1 内涵

针对房屋建筑工程造价的动态管控, 指的是对房屋建筑工程决策、设计、施工和竣工阶段的造价进行全过程、全方位的控制, 以保证房屋建筑工程项目投资目标的有效实现<sup>[1]</sup>。工程造价的动态管控是一项系统性工作, 既涉及整个房屋建筑工程实施阶段的造价控制, 也包含施工单位在工程项目生命周期内因为施工而产生的成本支出。图 1 为房屋建筑工程造价的构成。

### 2.2 特征

#### 2.2.1 动态性

房屋建筑工程造价的动态管控, 有着明显的动态性特征。首先, 造价管理人员可以在不进行设计变更、不调整施工方案的基础上, 对工程施工涉及的材料成本、人工成本进行管控, 使房屋建筑工程的施工成本能够得到控制。其次, 施工单位需要将各种科学、先进的新型工艺与技术引入施工

【作者简介】陈明刚(1983-), 男, 中国四川自贡人, 本科, 工程师, 从事工程造价管理研究。

现场，从技术层面保障工程造价的动态管控质量。

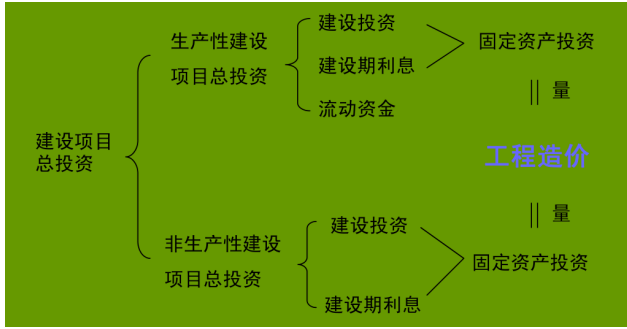


图1 房屋建筑工程造价的构成

### 2.2.2 综合性

房屋建筑工程造价的动态管控，具有较强的综合性。首先，造价管理人员需要对房屋建筑工程的市场变化进行分析，并根据相关数据，制定出科学合理的动态管控方案<sup>[2]</sup>。其次，施工单位需要加强工程造价管理人员的专业培训，保证房屋建筑工程施工方案设计的科学合理性。最后，造价管理人员需要做好建筑工程造价指标的分析。

## 3 房屋建筑工程造价动态管控的重要性

房屋建筑工程的施工涉及的施工周期比较长、施工资源比较多、施工技术比较复杂。如果防控管理方式不够合理，将有可能因为资源滥用、资源浪费等现象，使施工单位承担更高的施工成本，使施工单位无法获得预期的经济利润。而应用动态管控方式，则能够实现房屋建筑工程项目经济利益的最大化。首先，对动态管理方式进行应用，可以帮助造价管理人员更好地了解房屋建筑工程的成本消耗情况，并借助科学合理的管控措施将成本支出始终控制在预算范围内。其次，对动态管理方式进行应用，还可以通过工程施工成本的实时监测，第一时间发现成本超支问题，在此基础上优化成本管控措施，就可以保证房屋建筑工程的经济效益。另外，在工程施工成本的实时监测中，还可以有效发现施工现场的资源浪费、资源利用不合理等问题。在此基础上对各类施工资源进行优化配置，可以明显提高施工资源的利用率，降低施工成本<sup>[3]</sup>。再次，对动态管理方式进行应用，可以帮助造价管理人员更好地识别房屋建筑工程施工过程中存在的成本风险，并借助科学合理的风险管控措施，降低成本风险对工程造价的影响。最后，对动态管理方式进行应用，可以通过工程成本与进度的及时调整，保障房屋建筑工程的经济效益。例如，造价管理人员可以对工程成本进行实时监测与分析，及时发现不利于成本管控的施工环节，然后再对这一环节进行优化和调整，保证房屋建筑工程施工效益。

## 4 房屋建筑工程造价的动态管控要点

### 4.1 决策阶段的造价管控要点

在房屋建筑工程的决策阶段，针对工程造价的动态管

理，需要注意以下几方面。首先，对房屋建筑工程决策阶段的造价管理要求和管理现状进行分析，然后在此基础上进行工程投资估算编制，制定出科学合理的造价管控方案，确保房屋建筑工程的工程量范围的计算与划定科学、准确，工程费用的核算符合相关管理要求。其次，对编制完成的工程投资方案进行可行性论证和研究，在准确把握施工环节成本、人员分配、设备与材料等方面采购质量的基础上，为工程造价的动态管理提供保证。

### 4.2 设计阶段的造价管控要点

房屋建筑工程设计阶段的造价管理比较特殊。要想将动态管控措施应用其中，需要注意以下几方面。首先，做好设计图与施工图的概算，并加强房屋建筑工程施工内容、方法及流程的规划管理，确保工程施工能够符合相关设计要求。其次，设计人员需要对施工图与施工进度表的设计予以高度的重视，对施工材料和施工设备的运输与存放予以合理的规划<sup>[4]</sup>。并在此基础上加强施工管理，为造价管控工作的开展打好基础。最后，对房屋建筑工程的造价管理特点进行分析，对工程造价管理的现状进行研究，并在此基础上优化造价管理方式，保证各项动态管控措施的有效落实。只有这样，才能够提升房屋建筑工程设计阶段工程造价管理的科学性与有效性。

### 4.3 施工阶段的造价管控要点

在房屋建筑工程的施工过程中，需要使用大量的施工材料与施工设备，聘用各种工种的施工人员，需要投入的施工成本也最多。所以，必须对房屋建筑工程施工阶段的造价管控予以高度的重视。首先，对房屋建筑工程的施工特点和施工内容进行分析和研究，在准确把握施工现场实际情况和造价管理要求的基础上，加强工程造价的管理与控制。其次，对工程造价的管理目标进行明确，并在工程造价管理目标的指导下，结合工程施工中出现的各种造价控制问题，提升造价管控的有效性与合理性。

### 4.4 竣工阶段的造价管控要点

在房屋建筑工程的竣工阶段，造价管理人员需要根据具体的造价管理要求和实际情况，对造价执行效果、工程预算落实情况进行分析和研究，并在准确把握工程造价管理特点的基础上，对各类竣工材料进行审核。其次，对工程造价的管理现状进行分析，加强额度审核问题的处理与解决，并借助科学的管控措施提升工程造价管控的有效性与全面性。

## 5 房屋建筑工程造价的动态管控策略

### 5.1 对工程造价的动态管理机制进行完善

在房屋建筑工程的施工过程中，很多施工单位都不重视施工成本的管理，甚至某些施工合同中也没有对施工材料的价格予以明确。另外，在施工图纸的预算方面，部分业主单位也将造价管控重点集中在竣工结算环节，而没有重视起预算管理，致使工程施工成本远超前期的投资限定额度。这

些问题的出现,均与工程造价动态管理机制不够完善有关。

要想有效解决这些问题,就必须对相关动态化的管理机制进行完善,通过质量监督机制、造价管控机制等多种管理机制的构建与完善,保障工程造价动态管控工作的顺利开展<sup>[5]</sup>。需要注意的是,设计变更是任何一个房屋建筑工程项目实施过程中无法避免的问题,且大多伴随着造价成本的升高。只有对工程造价动态管理机制进行完善,从制度层面加强变更事项的审核与管理,才能够降低设计变更对工程造价的影响。

另外,在完善相关管理机制后,还需要做好造价管理人员的管理工作。尤其近几年来,造价管理人员专业素养不够高、专业能力不够强等问题的存在,已经对房屋建筑工程造价管控工作的顺利开展产生了限制。只有加强造价管控机构相关资质的审核与把控,并借助完善的监督管理机制,对造价管理人员的工作行为进行实时监管,才能够保证造价动态管控措施的有效落实。

## 5.2 加强施工材料的市场调研

在房屋建筑工程造价的动态管理中,施工材料的管理与控制是非常重要的内容。无论是施工材料市场价格的升高,还是降低,都会对房屋建筑工程的造价管理产生影响。只有做好市场调研,并对施工材料的市场价格波动予以实时关注,并根据实际情况加强施工材料采购成本的控制,妥善处理施工材料的差额问题,才能够为房屋建筑工程造价的控制打好基础<sup>[6]</sup>。首先,在房屋建筑工程的施工中,使用到的施工材料不同,采购价格也不同,造价管理人员需要对工程施工所需的施工材料类别进行有效的区分。然后,在价值工程理论的指导下,进行施工材料采购计划的制定,尽量避免出现紧急采购、单一来源采购等问题的出现。其次,目前,市场上对施工材料的差价规定已经非常明确。在实际的施工材料采购过程中,供应商也会将差价公布出来。在对施工材料的差价进行调整的过程中,需要充分考虑工程资金对施工材料单价的具体影响,然后借助动态化的造价管理措施,加强材料市场动向的掌控,确保利用最小的成本采购回最符合施工要求的材料。最后,在对造价管控方案进行规划的时候,有时候也会出现施工定位不够准确的环节。针对这一环节,可以将政府部门给出的施工材料价格作为造价管控的重要参考。

## 5.3 加强造价管理人员的专业培训

在房屋建筑工程的施工过程中,工程造价的动态管理,直接受到造价管理人员专业能力的影响。所以,必须加强造价管理人员的专业培训,提升造价管理人员的专业能力。首先,施工单位需要通过培训的方式,帮助造价管理人员夯实经济知识基础,提高造价管理人员的造价管理能力<sup>[7]</sup>。其次,施工单位要为造价管理人员提供高效的沟通与交流平台,通过专业知识的交流、造价管理经验的分享,持续提高造价管理人员的专业能力。再次,对造价管理人员进行职业道德培训,确保其能够在实际的工程造价管理工作中,自觉约束自身的工作行为。最后,对造价管理人员进行技术培训,确保其能够利用各种先进的专业软件和技术手段,进行相关工程造价信息的采集、整合与分析,为工程造价的动态管理提供便利。

## 6 结语

综上所述,房屋建筑工程造价的动态管控,是确保房屋建筑工程项目顺利实施的关键因素。只有准确把握决策阶段、设计阶段、施工阶段和竣工阶段的造价管理要点,并通过工程造价的动态管理机制的完善、施工材料的市场调研、造价管理人员的专业培训、工程造价的动态管理意识的强化以及责任制度的应用,才可以有效地实现房屋建筑工程造价的动态管控。

## 参考文献

- [1] 张红.探究房屋建筑工程造价的动态管理与控制[J].建材发展导向(上),2017,15(3):241.
- [2] 殷大祥.房屋建筑工程造价的动态管控标准探究[J].中国标准化,2016(24):73+76.
- [3] 李天姣,李林鹏,申飞.建筑工程造价动态管理与成本控制[J].建筑与施工,2023,2(3):17-19.
- [4] 丁力.房屋建筑造价动态管理的影响因素分析及对策[J].城镇建设,2020(4):288.
- [5] 彭晓冰.建筑工程造价的动态管理和控制措施探讨[J].建材与装饰,2016(23):186-187.
- [6] 刘光文.房屋建筑工程造价控制存在的问题及优化措施[J].中国高新科技,2022(5):105-106+125.
- [7] 王凯,王浩,郭可.房屋建筑工程造价的动态管理与控制分析[J].中国房地产业,2019(20):177.